PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2008

Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Vancouver ralentit

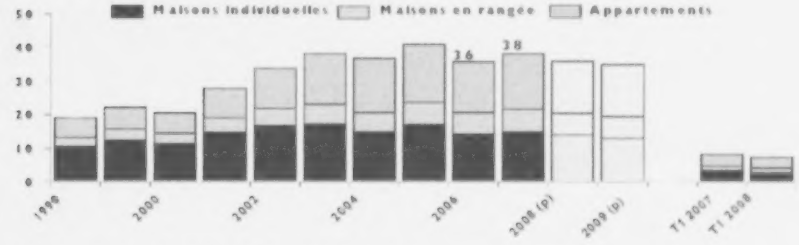
Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver perdra un peu de vigueur en 2008 et en 2009 après avoir presque battu des records l'an dernier, tant au chapitre des mises en chantier qu'à celui des ventes de logements existants. La robustesse des facteurs économiques et démographiques fondamentaux – croissance stable de l'emploi, accroissement démographique, taux hypothécaires toujours bas – soutiendra la demande de logements neufs et existants. Toutefois, une certaine perte d'optimisme chez les consommateurs et le niveau élevé des charges de remboursement hypothécaire viendront tempérer ces facteurs favorables, si bien que la demande d'habitations ralentira.

La construction résidentielle et les ventes S.I.A.® [1] vont se replier quel peu mais elles demeureront élevées d'un point de vue historique pendant le reste de la présente année et dans la suivante. Le prix des habitations continuera de monter, mais plus lentement qu'au cours des

Figure 1

Les ventes demeureront élevées dans la région métropolitaine de Vancouver

Ventes S.I.A.®, région métropolitaine de Vancouver (en milliers)



Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, prévisions de la SCHL

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Vancouver

2 Le marché de la revente du Grand Vancouver se calme ....

3 Le secteur de la construction résidentielle sera robuste....

4 Perspectives positives pour les marchés locatif .....

6 Abbotsford: Un équilibre est atteint entre l'offre....

9 - 10 Resumé Des Prévions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

dernières années, puisque l'offre accrue sur les marchés du neuf et de l'existant donnera aux acheteurs éventuels plus de choix et plus de temps pour mûrir leur projet d'achat.

Le marché de la revente du Grand Vancouver se calme après avoir connu une allure frénétique

Le nombre de ventes S.I.A.® dans le Grand Vancouver sera légèrement inférieur au niveau quasi record atteint en 2007, tout en demeurant nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (31 000). La forte demande de logements pour propriétaire-occupant engendrée par la croissance de l'emploi et l'afflux régulier de migrants dans la région maintiendra les ventes élevées. Toutefois, une certaine perte d'optimisme chez les consommateurs et le niveau élevé des charges de remboursement hypothécaire limiteront les ventes de logements. Les ventes S.I.A.® accuseront donc un repli de 8 % en 2008, pour s'établir à 36 000, et descendront encore de 3 % en 2009, alors que les taux hypothécaires recommenceront à augmenter.

Les principaux facteurs limitant la demande seront le prix élevé des logements et la baisse d'optimisme des consommateurs. Comme le prix moyen des habitations existantes dans la grande région de Vancouver dépasse les 600 000 $ et continue de monter, certains acheteurs potentiels décideront de remettre leur achat à plus tard. Malgré les taux hypothécaires peu élevés, certains accédants à la propriété et ménages ayant peu d'avoir propre pourraient trouver difficile de négocier une hypothèque assortie de mensualités auxquelles il leur est possible de faire face. Les accédants à la propriété sont une source importante de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant, particulièrement en ce qui a trait aux copropriétés, puisqu'ils constituent plus du tiers des personnes qui ont acheté une habitation dans la grande région de Vancouver au cours de la dernière année. L'effondrement du marché de l'habitation dans certaines régions des États-Unis a soulevé l'incertitude dans l'esprit des consommateurs. Ce contexte, auquel s'ajoutent le ralentissement de la croissance économique dans le centre du pays et les mises à pied dans l'industrie forestière de la Colombie-Britannique, a fait baisser la confiance des consommateurs. Le fait que les taux hypothécaires soient plus élevés que l'an passé a aussi contribué à faire baisser les ventes d'habitations au premier trimestre de 2008 et les maintiendra au même niveau dans un avenir prochain.

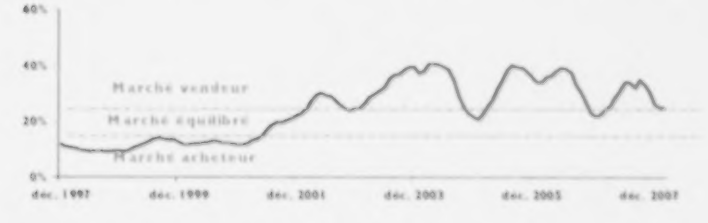
L'offre de logements existants s'intensifiera, puisque les propriétaires chercheront à profiter de la croissance de leur avoir propre foncier grâce à une appréciation annuelle de leur propriété qui a été égale ou supérieure à 10 % au cours des quatre dernières années. La décision de vendre pourrait se faire plus pressante en raison du ralentissement du marché résidentiel aux États-Unis. Au premier trimestre de 2008, le nombre moyen d'inscriptions S.I.A.® courantes s'est accru de 9 % d'une année à l'autre dans la région métropolitaine de Vancouver, l'accroissement le plus marqué s'étant produit dans la catégorie des appartements en copropriété. À la fin du premier trimestre, la durée de l'offre sur le marché atteignait cinq mois, alors qu'elle se situait à quatre mois un an plus tôt. Ce niveau d'offre demeure sous le seuil des 7 à 8 mois, qui caractérisait autrefois un marché équilibré dans le Grand Vancouver. Nous pouvons nous attendre à ce que cette tendance à l'accroissement des inscriptions se poursuive pendant le reste de l'année et l'an prochain.

Le ralentissement des ventes et l'augmentation du nombre de logements sur le marché se conjugueront pour amener la situation de l'offre et de la demande plus près de la zone d'équilibre et ralentir la montée des prix. Le recul des ventes et l'offre accrue de logements sur le marché signifient que les propriétés feront l'objet de moins d'offres multiples et que les acheteurs disposeront d'un meilleur choix. Les délais de vente s'allongeront au fur et à mesure que le marché se calmera après la

Figure 2

Le marché de Vancouver se rapproche du point d'équilibre

Pourcentage des inscriptions courantes au S.I.A.® vendues, Grand Vancouver



Source : chambre immobilière du Grand Vancouver

surchauffe des dernières années et qu'il retrouvera un rythme plus normal. La hausse des prix ralentira jusque sous les 10 % : on prévoit qu'elle se situera à 8 % cette année et à 5 % en 2009.

Le secteur de la construction résidentielle sera robuste dans la RMR de Vancouver

La construction résidentielle se situera près des sommets historiques dans la RMR de Vancouver cette année et l'an prochain, mais elle sera légèrement en retrait par rapport au rythme vif de l'an dernier. Les mises en chantier de logements ont atteint les 20 736 en 2007, leur troisième niveau en importance de tous les temps. On doit s'attendre à un certain ralentissement cette année et en 2009, pour deux raisons : d'abord, la demande de logements neufs se repliera, puisque le marché de la revente pourra mieux répondre aux besoins des acheteurs grâce à une offre plus abondante. Ensuite, le resserrement des conditions de crédit pour les promoteurs immobiliers pourrait rendre plus difficile l'obtention de financement pour des collectifs d'habitation. Le nombre de mises en chantier diminuera de 8 % en 2008 et de 3 % en 2009.

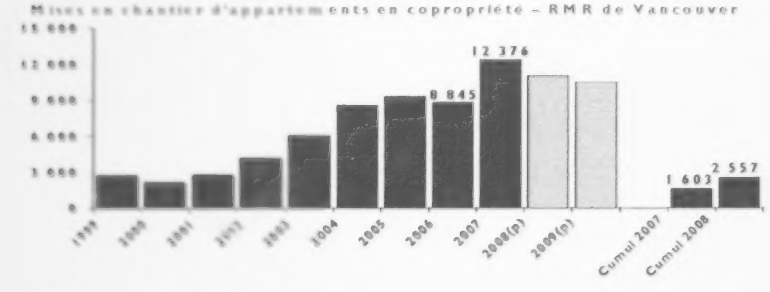
Vu l'évolution de la demande des consommateurs vers des copropriétés adaptées à un mode de vie et les pressions qui s'exercent dans le sens de l'abordabilité, les mises en chantier de maisons individuelles baisseront au cours des 18 prochains mois. Il y aura aussi un repli dans le segment des collectifs, mais la diminution sera moindre. Comme le prix S.I.A.® moyen d'une maison individuelle dépasse les 800 000 $, les acheteurs se sont tournés vers des habitations de densité plus élevée, qui sont plus abordables. Les choix liés au mode de vie sont aussi à l'origine du changement des préférences des consommateurs. Les nouveaux ensembles de copropriétés, situés à proximité du circuit de transport rapide, sont axés sur le mode de vie urbain et dotés d'installations telles que des centres de conditionnement physique. Les promoteurs ont misé sur cette tendance et accru le nombre de collectifs d'habitation qu'ils construisent. Les deux tiers des habitations construites l'an passé étaient situées dans des immeubles d'appartements en copropriété. (La section suivante traite plus abondamment des nouvelles tendances en matière de construction d'appartements en copropriété.) Malgré ce changement de la demande des consommateurs, les mises en chantier de collectifs baisseront de 9 % en 2008 par rapport au sommet de l'an dernier. Il y aura stabilisation en 2009, lorsque les ensembles actuellement en construction seront achevés, qu'ils s'ajouteront à l'offre et que la demande de logements se raréfiera. Des contraintes persistantes liées à l'offre –pénurie de main-d'œuvre, montée des coûts de construction – limiteront aussi le nombre de nouveaux ensembles.

Étant donné le rythme rapide des mises en chantier l'an dernier et l'allongement des délais d'achèvement des ensembles résidentiels, le nombre de logements en construction dans la RMR de Vancouver se maintiendra près des niveaux records pendant la période visée par les prévisions. À la fin du premier trimestre de 2008, le nombre de logements en construction avait atteint son niveau le plus élevé des 36 dernières années. La plupart de ceux-ci sont situés dans des ensembles résidentiels. Le nombre de maisons individuelles en construction a diminué, une tendance qui se maintiendra au cours des 18 prochains mois en raison de la baisse des mises en chantier dans cette catégorie.

Le volume de tous les types d'habitations neuves achevées et non écoulées continuera de croître au fil des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente et du ralentissement de leur écoulement, mais il sera bien en dessous de la moyenne des dix dernières années. L'écoulement de tous les types de logements a modéré au premier trimestre de 2008. Même si le nombre de logements collectifs non écoulés a crû à un rythme supérieur à celui des maisons individuelles, celles-ci formaient les deux tiers des

Figure 3

La construction d'appartements est le moteur de la croissance



Sources : SCHL, prévisions de la SCHL

logements achevés et invendus qui étaient sur le marché à la fin du premier trimestre de 2008.

Perspectives positives pour les marchés locatif et des appartements en copropriété

Marché des appartements existants

Les ventes de logements existants fléchiront légèrement, mais elles resteront élevées pendant le reste de la présente année et en 2009. La demande de copropriétés sera soutenue par la vigueur des facteurs fondamentaux dont il a été question plus haut et elle sera stimulée par les taux hypothécaires demeurés bas et le prix avantageux des appartements par rapport aux autres types d'habitations. Le prix S.I.A.® moyen des appartements en copropriété est maintenant inférieur de plus de 400 000 $ à celui des maisons individuelles dans la grande région de Vancouver. Ces facteurs maintiendront les charges de remboursement hypothécaire des appartements à un niveau moins élevé que celles des autres types d'habitations et aideront à soutenir la demande.

On doit s'attendre à une hausse du nombre de copropriétés inscrites au cours des 18 prochains mois à mesure que la demande fléchira. Au premier trimestre de 2008, le nombre moyen d'inscriptions S.I.A.® courantes d'appartements avait progressé de 16 % en glissement annuel. L'offre d'appartements sur le marché s'était accrue d'une année à l'autre à la fin du premier trimestre, puisqu'elle était passée d'environ trois mois à quatre mois. Cela indique que la demande et l'offre se rapprochent de l'état d'équilibre.

Les prix des appartements neufs et existants continueront de monter – quoique à un rythme moins soutenu qu'au cours des dernières années – à mesure que le marché de l'existant progressera vers son point d'équilibre. La hausse du prix des appartements en copropriété ralentira et se situera sous les 10 % cette année (une croissance du prix de 8 % portant le prix S.I.A.® moyen des appartements à près de 420 000 $). Les prix progresseront encore de 5 % en 2009.

Construction d'appartements en copropriété

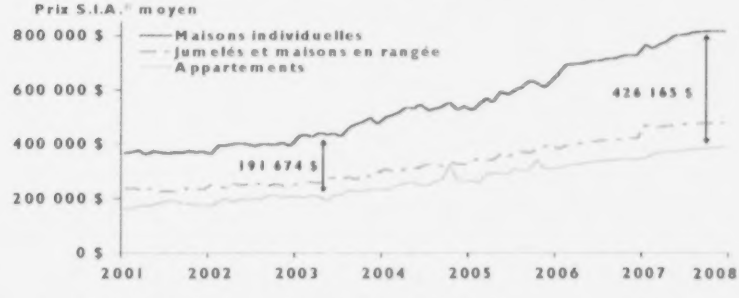
Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont atteint un nouveau somment en 2007 dans la RMR de Vancouver et elles se sont accrues de presque 25 % au premier trimestre de 2008. Le nombre de mises en chantier de copropriétés demeurera élevé, mais il accusera un recul de 5 % cette année et l'an prochain. Une stabilisation de la demande, alliée à des politiques plus strictes en matière de prêts, sera à l'origine du léger repli de la construction de copropriétés jusqu'en 2009. En raison de l'incertitude engendrée par la crise qui a frappé le secteur du crédit aux États-Unis, les prêteurs qui négocient des hypothèques pour des ensembles de copropriétés pourraient exiger une mise de fonds plus élevée, des contrats à prix fixe, un niveau plus élevé de préventes et/ou des dépôts plus élevés de la part des acheteurs lorsqu'une vente sur plan est conclue. Cela pourrait restreindre ou ralentir la construction de nouveaux ensembles.

L'écoulement des appartements en copropriété neufs s'effectuait au rythme même de leur achèvement au cours de la dernière année, puisque pratiquement tous les appartements (98 %) étaient écoulés au moment de leur achèvement. On évalue que la moitié des appartements maintenant en construction sont vendus sur plan, et le stock d'unités neuves achevées et invendues gonfle lentement tout en demeurant à moins du tiers de la moyenne des dix dernières années. Les logements non vendus sont situés surtout dans les banlieues éloignées du noyau urbain, telles que Maple Ridge-Pitt Meadows et Surrey. Dans les municipalités situées plus près du centre-ville, comme Burnaby et la ville de Vancouver, il y a encore très peu de logements non vendus.

Le nombre élevé de mises en chantier et l'allongement de la durée des travaux ont porté le nombre de logements en construction à des niveaux sans précédent, soit à plus

Figure 4

L'Écart de prix se creuse entre les maisons individuelles et les appartements



Source : chambre immobilière du Grand Vancouver, calculs de la SCHL

de 20 000 à la fin de mars 2008. Au taux d'écoulement actuel des copropriétés, soit 600 par mois, il en arrivera un nombre suffisant sur le marché au cours des deux ou trois prochaines années pour porter la durée de l'offre à 33 mois. Si on tenait compte des ventes sur plan dans le calcul, la durée de l'offre serait réduite de moitié et descendrait à 16 mois. L'offre de logements neufs non vendus s'accroîtra en raison de la diminution de la demande, qui ne sera plus frénétique comme elle l'a été au cours des dernières années, et de l'inscription d'un plus grand nombre d'appartements existants pendant le reste de 2008 et en 2009.

Activité de la part des spéculateurs et des investisseurs

La spéculation a ralenti sur le marché de la copropriété de Vancouver au cours de la dernière année[2], et cette tendance se maintiendra en raison du rythme plus lent de la croissance des prix cette année et l'an prochain.

En 2007, près du quart des appartements en copropriété situés dans la RMR appartenaient à des investisseurs[3], ce qui est un peu moins qu'il y a cinq ans. Le centre-ville attire davantage les investisseurs, puisque ceux-ci y possèdent 45 % du parc d'appartements en copropriété. Dans les secteurs les plus chers (Coal Harbour et False Creek North), la proportion de logements appartenant à des investisseurs est légèrement inférieure à celle des secteurs où les prix sont moins élevés.

Dans la RMR, plus de 90 % des copropriétés appartenant à des investisseurs sont louées. Le faible pourcentage de logements vacants sur le marché des copropriétés offertes en location (0,3 %) et sur le marché des appartements bâtis expressément pour la location (0,7 %) signifie qu'il est relativement facile de trouver des locataires.

Cependant, sans une mise de fonds importante au moment de l'achat, il est presque impossible de payer entièrement les charges hypothécaires d'un logement acheté maintenant en faisant appel uniquement aux revenus de location. Il y a cinq ans, les mensualités hypothécaires d'un appartement de prix moyen étaient comparables au loyer moyen. Toutefois, comme le prix des copropriétés s'est accru de plus de 10 % au cours de quatre des cinq dernières années pendant que les loyers progressaient de 4 à 5 %, ceux-ci ne couvrent plus les charges de remboursement hypothécaire des acheteurs faisant une mise de fonds peu importante. Les investisseurs miseront donc davantage sur l'accroissement de leur avoir propre pour rentabiliser leur investissement. Au cours de l'année qui vient, la demande de la part des investisseurs s'atténuera quelque peu, à mesure que les prix augmenteront.

L'économie de Vancouver soutiendra la demande d'habitations

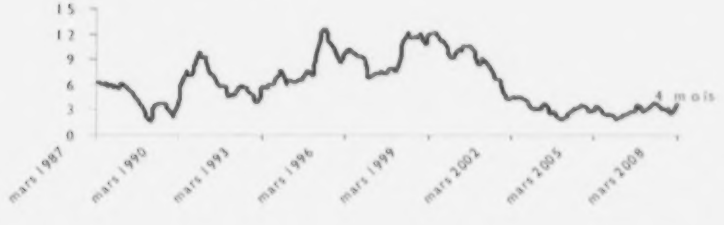
La vitalité de l'économie locale soutiendra la demande de logements cette année et l'an prochain dans la région métropolitaine de Vancouver. La croissance économique de la région devrait se chiffrer à 3 % ou plus jusqu'en 2009. Elle sera alimentée par l'activité dans le secteur de la construction résidentielle et non résidentielle ainsi que par le commerce de gros et de détail. La construction résidentielle demeurera vigoureuse, et les chantiers de construction non résidentielle liée à la tenue des Jeux olympiques ou non (comme le chantier du centre des congrès de Vancouver, la poursuite des travaux à l'aéroport international et la rénovation d'immeubles de l'Université de la Colombie-Britannique) contribueront à tenir les constructeurs vancouverois occupés. Les dépenses de consommation, la principale composante de la demande intérieure, seront stimulées par la croissance de la population, de l'emploi et du revenu.

L'an dernier, il s'est créé 36 000 emplois dans le Grand Vancouver, ce qui a fait baisser le taux de chômage à 4 %, son niveau le plus bas en 20 ans. La création d'emplois s'est intensifiée au premier trimestre de 2008 : on a relevé 29 400 nouveaux postes de plus qu'à pareille période en 2007. Les conditions du marché de l'emploi demeurent tendues, le taux de chômage moyen se situant à

Figure 5

L'offre d'appartements existants est peu abondante

Inscriptions S.I.A.[4] d'appartements, Grand Vancouver, durée de l'offre en mois



Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, calculs de la SCHL

3,8 %. Cette conjoncture se maintiendra cette année et l'an prochain, et le nombre d'emplois devrait s'accroître de plus de 30 000 par année, tandis que le taux de chômage voisinera les 4 %. La forte croissance de l'emploi continuera de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant et de logements locatifs dans la région.

Grâce à la vigueur de son marché de l'emploi et à sa réputation internationale grandissante en tant que ville propre où il fait bon vivre, Vancouver attirera des personnes des autres provinces et de l'étranger. L'immigration fera gagner à la RMR plus de 30 000 personnes annuellement dans les années à venir. La majorité des immigrants proviendront d'autres pays, mais la région continuera d'attirer des chercheurs d'emploi provenant des autres provinces. La croissance démographique, attribuable à la migration, soutiendra la demande de logements cette année et l'an prochain.

Sur le plan négatif, l'un des principaux facteurs qui limiteront la demande de la part des acheteurs d'habitations sera une certaine perte d'optimisme chez les consommateurs. Moins de la moitié des consommateurs auprès desquels un sondage a été mené en Colombie-Britannique estiment que le moment est maintenant propice pour faire de gros achats tels qu'une habitation. La confiance des consommateurs diminue depuis le milieu de 2006, et cet indicateur a encore reculé récemment en réaction à la conjoncture aux États-Unis – perte de vitesse de l'économie et du secteur immobilier et crise du marché des prêts hypothécaires à risque élevé – et au ralentissement économique qui frappe le centre du Canada. De plus, la valeur élevée du dollar canadien, le très faible nombre de mises en chantier chez nos voisins du sud et le bas prix du bois d'œuvre ont mené à des réductions de production et à des pertes d'emplois dans le secteur forestier de la Colombie-Britannique. Même si l'économie de la région métropolitaine de Vancouver est diversifiée et passablement protégée contre cette conjoncture, des risques continuent d'entourer les prévisions économiques.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

[1] Par RMR de Vancouver, on entend la région métropolitaine de recensement de Vancouver, un territoire qui correspond à peu près à celui de la grande région de Vancouver. Dans le présent rapport, ces termes sont interchangeables, sauf lorsqu'il est question du marché de la revente, le territoire en question étant alors celui que couvre la chambre immobilière du Grand Vancouver, qui ne comprend pas les municipalités de Surrey, de Langley, de North Delta et de White Rock.

[2] S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[3] Landcor Data Corporation. La spéculation est mesurée par le pourcentage de copropriétés achetées et revendues en moins d'un an. Les données sont recueillies auprès des bureaux d'enregistrement des titres fonciers et ne comprennent pas les cessions de contrats de prévente.

[4] Landcor Data Corporation. La présence d'investisseurs est déterminée à l'aide des registres de la BC Assessment Authority, par une adresse postale aux fins de l'évaluation qui est différente de l'adresse du logement.

Abbotsford:

Un équilibre est atteint entre l'offre et la demande sur le marché de la revente

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford, le marché de la revente restera animé en 2008 et en 2009, même si les ventes ont régressé de 10 % au premier trimestre par rapport à la période correspondante de 2007. Au printemps et à l'été, l'activité reprendra de la vigueur, grâce au repli des taux hypothécaires. Malgré tout, elle devrait diminuer de 5 % cette année en regard de l'an dernier. En 2009, elle devrait baisser à nouveau, mais de 4 % cette fois, en raison d'un fléchissement de la demande attribuable à une montée des taux hypothécaires et à un ralentissement de la croissance économique.

La régression des taux hypothécaires prévue pour les douze prochains mois se traduira par une hausse du pouvoir d'achat, surtout chez les accédants à la propriété. L'augmentation des nouvelles inscriptions dans les municipalités situées près de Vancouver fera en sorte que les acheteurs auront plus de choix. La possibilité d'acquérir une habitation plus près du centre-ville de Vancouver, en particulier une copropriété, type de logement en général moins cher que les autres, aura pour conséquence de réduire les ventes d'habitations existantes à Abbotsford. Dans le Sud-Ouest de la province, les nouvelles inscriptions ont constamment augmenté, donnant ainsi aux acheteurs potentiels davantage de choix et de temps pour prendre leur décision.

Dans la RMR d'Abbotsford, le prix moyen des logements s'est accru de 12 % en 2007; les hausses sont principalement survenues au

premier semestre. Depuis l'été 2007, les prix n'ont augmenté que de 4 %. On prévoit que le nombre de nouvelles inscriptions progressera tout au long de 2008, car certains propriétaires chercheront à tirer profit de l'appréciation de leur avoir propre foncier. L'offre accrue freinera la croissance des prix, qui se chiffrera à 8 % en 2008 et à 5 % en 2009.

L'activité sur le marché du neuf ralentira en 2008 par rapport à 2007

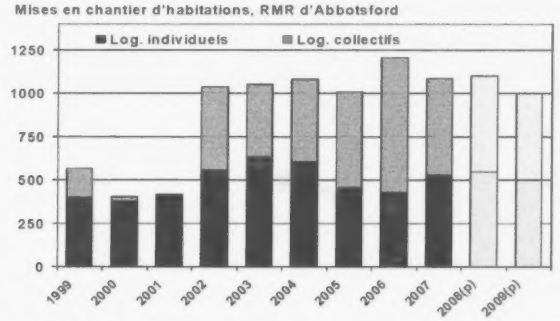
Dans l'ensemble, la demande de logements neufs s'affaiblit dans la RMR d'Abbotsford. Le stock de logements nouvellement achevées et non écoulées augmente lentement dans la région et entre ainsi en concurrence avec les ensembles neufs arrivant sur le marché. Les bas taux hypothécaires prévus pour les douze prochains mois faciliteront le financement. Par contre, certains acheteurs, essentiellement ceux qui ont peu d'avoir propre et les accédants, n'auront pas les moyens de concrétiser leur projet en raison de l'escalade des prix, surtout dans le segment des maisons individuelles neuves.

En 2008, les mises en chantier d'habitations ont dépassé les mille unités pour la septième année de suite. Après avoir été plutôt quelconque au deuxième semestre de 2007, la production a beaucoup augmenté au premier trimestre dans la RMR d'Abbotsford. La construction sera légèrement plus forte cette année qu'en 2007, puisque 1 100 unités seront commencées. En 2009, les acheteurs trouveront davantage réponse à leurs besoins sur le marché de l'existant, d'où une régression de 9 % des mises en chantier d'habitation.

Durant les trois premiers mois de 2008, un regain d'activité a été enregistré dans le segment des collectifs. En effet, on a coulé durant cette période les fondations d'ensembles déjà planifiés et mis en marché. La demande de maisons en rangée et d'appartements en copropriété neufs demeure robuste dans la région, même si le nombre de logements de ce type nouvellement achevés et non écoulés se rapproche du niveau de 2001 en s'élevant à plus de 50 unités. Toutefois, contrairement à la situation observée en 2001, la migration dans la région de jeunes adultes a accru la demande d'habitations de petite superficie et de prix modeste.

Figure 6

Les mises en chantier d'habitations se chiffreront de nouveau autour de 1 000



Source: SCHL

Dans la RMR de Vancouver, les grands ensembles d'habitation dominent le marché. Dans la RMR d'Abbotsford, au contraire, les maisons individuelles représenteront près de la moitié des logements mis en chantier en 2008 et 2009. La ville d'Abbotsford a donné son approbation préliminaire pour l'aménagement de lots qui faisaient auparavant partie de la réserve de terres agricoles. Les employés du district de Mission travaillent toujours au traitement de demandes relatives aux terrains faites au cours des deux années précédentes, ce qui permettra la mise en marché au cours des douze prochains mois de nouveaux lots pouvant être aménagés. Cet accroissement de l'offre, combiné aux prix inférieurs des terrains, contribuera à faire en sorte que le prix moyen des habitations neuves sera plus bas dans la vallée que dans la métropole. Cet écart de prix entre les deux RMR, qui atteint près de 350 000 $ dans la catégorie des maisons individuelles, sera le principal facteur qui incitera les acheteurs d'habitation à envisager de s'installer dans la vallée.

Le prix moyen des logements neufs augmentera au cours des douze prochains mois. Même si les terrains se vendent moins cher, les matériaux et les coûts de main-d'œuvre ne cessent d'augmenter. La pénurie de travailleurs s'est soldée par une hausse des coûts de construction tant dans la catégorie des maisons individuelles que dans celle des collectifs. En outre, certains des lots créés se trouvent dans des quartiers grandement recherchés de la RMR, et quelques-uns de ces quartiers exigent d'importants travaux d'infrastructure dans le cadre de réaménagements. Les coûts et primes supplémentaires entraîneront une progression des

prix globaux, qui sera assumée par les consommateurs.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs demeure stable en raison du solde migratoire positif

Les ménages ont été attirés dans la RMR d'Abbotsford en raison de la croissance de l'emploi et des forts gains réalisés au chapitre de la rémunération. La demande de logements locatifs s'est donc maintenue. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 2,1 % en 2008, puis monter quelque peu pour s'élever à 2,3 % en 2009. Les prix des résidences pour propriétaire-occupant montent dans la région et les consommateurs hésitent davantage avant de faire d'importants achats, ce qui a pour effet de réduire l'accession à la propriété chez les locataires. Les logements donnés en location sur le marché secondaire, dont les appartements en copropriété nouvellement achevés et les maisons avec logements accessoires réglementaires, viendront grossir l'offre de logements locatifs.

Comme la demande augmentera sur le marché locatif, les loyers monteront en flèche, car les propriétaires feront assumer l'accroissement des coûts d'exploitation par les locataires, en particulier au moment où il y a un renouvellement de preneurs. Le loyer moyen devrait grimper de 3,7 % en 2008. Celui des logements de deux chambres devrait donc s'élever à près de 780 $ d'ici la fin de l'année. Il progressera de 3,2 % en 2009 et atteindra 805 $.

Les facteurs fondamentaux sont toujours favorables, mais moins qu'auparavant

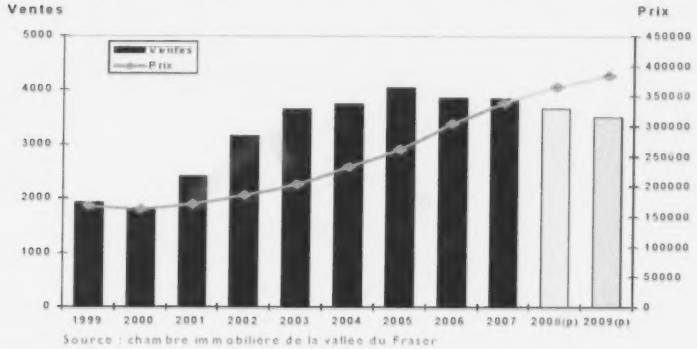
Les prévisions 2008 pour la RMR sont semblables à celles établies pour la plupart des autres régions de la province : on s'attend à ce que la croissance décélère dans bien des branches d'activité. La construction, qui a été un moteur de l'expansion pendant plusieurs années, ralentira. Du côté des bâtiments non résidentiels, les postes seront maintenus grâce au chantier du centre communautaire de loisirs et de sports et aux travaux d'amélioration en cours à l'aéroport d'Abbotsford. Toutefois, le repli observé dans le segment des collectifs et l'achèvement d'ensembles exerceront un effet modérateur dans la construction cette année et l'an prochain. Les services demeureront le principal secteur créateur d'emplois, la population de la région devant augmenter. Les salaires sont hausse pour deux raisons : les emplois à haute rémunération créés dans le secteur de la production de biens et les postes hautement qualifiés dans les services. Par conséquent, les dépenses de consommation stimuleront le commerce de détail et de gros dans la région. La progression des salaires demeurera supérieure à l'inflation et se chiffrera en moyenne entre 2 et 3 % en 2008 et en 2009.

Même si le taux de chômage est descendu à un niveau sans précédent en 2007, certains signes indiquent que la croissance de l'emploi décline. Par rapport à 2006, la création d'emplois à temps partiel a augmenté, tandis que celle d'emplois à plein temps a décéléré. Même s'il montera à 4,5 % en 2008 et à 4,7 % en 2009, le taux de chômage demeura bas. Malgré tout, la progression de l'emploi et les forts gains salariaux continueront à attirer des migrants dans la région, ce qui exercera des pressions à la hausse sur la demande de logements.

L'économie est prospère dans la région, mais les perspectives sont assombries par certains facteurs. L'augmentation moins rapide de l'emploi dans la région peut être attribuée aux pénuries de main-d'œuvre et aux difficultés d'embauche éprouvées par les compagnies, qui entraînent une baisse de production. Les entreprises manufacturières et exportatrices continueront de souffrir si l'économie états-unienne s'affaiblit encore plus et si cette situation perdure. En outre, les dépenses de consommation et les investissements pourront être modérés en raison de la situation aux États-Unis et dans l'Est du pays, car les ménages pourraient choisir d'attendre avant de passer à l'action.

Figure 7

Les prix continueront à monter dans la RMR d'Abbotsford



Source : chambre immobilière de la vallée du Fraser

Resumé des prévisions RMR de Vancouver Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	42,222	36,479	38,978	36,000	-7.6	35,000	-2.8
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	52,736	54,947	57,145	62,000	8.5	65,000	4.8
Prix moyens S.I.A.® ($)	425,745	509,876	570,795	615,000	7.7	645,000	4.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4,935	5,614	4,211	4,000	-5.0	3,600	-10.0
Logements collectifs	13,979	13,091	16,525	15,000	-9.2	14,700	-2.0
Jumelés	714	676	678	710	4.7	680	-4.2
Maisons en rangée	3,281	2,852	2,635	2,623	-0.5	2,400	-8.5
Appartements	9,984	9,563	13,212	11,667	-11.7	11,620	-0.4
Tous types de logement confondus	18,914	18,705	20,736	19,000	-8.4	18,500	-2.6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	611,333	710,526	840,045	925,000	10.1	1,000,000	8.1
Prix médian ($)							
Logements individuels	512,000	585,000	659,900	725,000	9.9	783,000	8.0
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	4.4	6.9	7.2	6.5	-	5.8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1.4	0.7	0.7	0.8	0.1	1.0	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,004	1,045	1,084	1,120	-	1,160	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	788	816	846	849	-	874	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.80	6.30	7.35	6.95	-0.40	6.83	-0.12
Taux hypothécaires à 5 ans	6.30	6.45	7.54	7.01	-0.53	6.97	-0.04
Nombre annuel d'emplois	1,155,700	1,187,100	1,222,700	1,259,400	-	1,297,200	2.5
Croissance de l'emploi (%)	2.5	2.7	3.0	3.0	-	3.0	-
Taux de chômage (%)	5.7	4.4	4.0	4.0	-	4.0	-
Migration nette [1]	33,620	31,493	32,440	33,400	3.0	34,736	4.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions RMR d'Abbotsford Printemps 2008	2005	2006	2007	2008f	% chg	2009f	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3,740	4,035	3,853	3,650	-5.3	3,500	-4.1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3,863	3,915	4,426	4,650	5.1	4,880	4.9
Prix moyens S.I.A.® ($)	232,175	260,856	303,959	365,000	20.1	380,000	4.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	458	427	527	450	-14.6	450	0.0
Logements collectifs	554	780	561	650	15.9	550	-15.4
Jumelés	18	10	8	20	150.0	20	0.0
Maisons en rangée	43	89	103	150	45.6	130	-13.3
Appartements	493	681	450	480	6.7	400	-16.7
Tous types de logement confondus	1,012	1,207	1,088	1,100	1.1	1,000	-9.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	380,360	461,583	517,840	565,000	9.1	595,000	5.3
Prix médian ($)							
Logements individuels	355,000	449,000	489,950	525,000	7.2	560,000	6.7
Indice des prix des logements neufs (% chg) (C.-B.)	5.3	4.8	6.5	6.3	-	5.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.8	2.0	2.1	2.1	0.0	2.3	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	704	719	752	780	-	805	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	560	582	610	635	-	660	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.80	6.30	7.35	6.95	-0.4	6.83	-0.1
Taux hypothécaires à 5 ans	6.30	6.45	7.54	7.01	-0.5	6.97	0.0
Nombre annuel d'emplois	78,300	82,300	84,800	84,760	3.0	86,710	2.3
Croissance de l'emploi (%)	-0.3	5.1	3.0	2.5	-	2.3	-
Taux de chômage (%)	5.5	4.5	4.3	4.5	-	4.5	-
Migration nette [1]	954	781	920	950	3.0	1,000	5.3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64365_2008_B01